

Alphen aan den Rijn

Julianastraat 133

2405 CG Alphen aan den Rijn

telefoon: 0172- 43 45 61

Email: info@koppesmakelaardij.nl

Hazerswoude-Rijndijk

Da Costasingel 3

2394 BG Hazerswoude-Rijndijk

telefoon: 071- 341 27 36

Email: info@koppesmakelaardij.nl

W.M. Offringalaan 45 Alphen aan den Rijn



**Vraagprijs :
Oplevering :**

**€ 575.000,= k.k.
in overleg**



Stijlvolle geschakelde twee-onder-één kapvilla gelegen op een GEWELDIG groot perceel van 660 m²! aan water

Locatie!

Gelegen op een heerlijke locatie, aan de rand van de populaire woonwijk Berendrecht en grenzend aan Park Rijnstroom. Veel privacy door de half vrijstaande ligging, maar toch loopt u met 5 minuten het bruisende centrum van Alphen aan den Rijn binnen.



Bij aankomst zal de grootte van het perceel u gelijk op een positieve manier verrassen. Zo ver als het oog reikt strekt de prachtige onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning.

In de tuin vindt u een combinatie van meerdere fraaie terrassen, vlonders aan het watertje en een diversiteit aan beplanting. Het is werkelijk een plaatje van een tuin! Tevens wordt het comfort aanzienlijk vergroot met 2 eigen parkeerplaatsen en een oprit.

Bovendien biedt de woning met een woonoppervlakte van 177m² u veel woongenot:

- Riante en heerlijk lichte living met sfeervolle gashaard
- Sfeervolle greeploze openkeuken met kookeiland
- 3 zéér ruim bemeten slaapkamers (4 tot 5 mogelijk)
- Een badkamer en 2 separate toiletruimtes
- Een riant dakterras van circa 24 m²

Dit is een woning met zowel binnen als buiten veel ruimte en waar het optimaal genieten is van de vrijheid op deze mooie locatie.

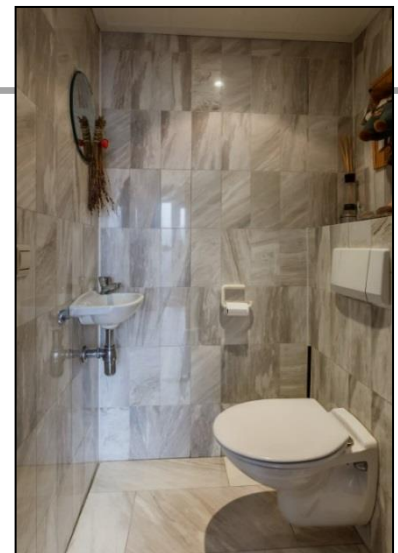


De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de voortuin de toegang tot de woning middels de overdekte entree.

De indeling van deze woning is uniek. Bij binnenkomst zal de speels schuin lopende wand en de ruim opgezette hal u gelijk opvallen. In de hal een toegang tot o.m. de trapkast, de toiletruimte, een doorgang naar de garage, de meterkast, en toegang tot de living.



De begane grond is stijlvol afgewerkt met een fraai massief eiken vloer en glad gestuukte wanden en plafonds.

De toiletruimte is volledig voorzien van marmer, alsmede een vrij hangend wandcloset en een fonteintje.



De living:

Bij het betreden van de living valt direct op dat deze woning naast de prachtige ligging aan de voorzijde ook aan de achterzijde een mooi uitzicht heeft over de tuin rondom de woning. In het midden van de ruimte is de eethoek gesitueerd welke het hart van de kamer vormt.

De L-vorm biedt deze living veel ruimte en indelingsmogelijkheden. Bovendien is de ruimte heerlijk licht door de grote hoeveelheid raampartijen.





Aan de voorzijde van de living een riante zithoek met prachtige ramen tot de grond en uitzicht over het park Rijnstroom voor de villa. Om het contact met deze prachtige voorzijde te vergroten is er een schuifpui met toegang tot het deels overdekte terras, als het ware een veranda.

In deze zithoek een sfeervolle en moderne gashaard. Leuk detail hier is het speelse zijraam.





De keuken:

De keuken aan de achterzijde is luxueus ingericht met openslaande deuren naar de tuin en het terras aan het watertje. Een ouderwets gezellige ruimte met de luxe uitstraling van een moderne keuken.

Het kookeiland c.q. de bar is voorzien van een 5-pits gaskookplaat met wok brander en een afzuig-schouw. Sfeer verhogend element zijn de dimbare inbouwspots die tevens voor voldoende werklicht kunnen zorgen. Naast het kookeiland treft u het L-vormige keukenblok welke is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur:

- een oven
- een magnetron
- een vaatwasser
- een koelkast
- een close-in boiler





Tevens heeft u vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van een keukenblok en biedt u de nodige bergruimte. Hier treft u ook aansluitingen voor de wasmachine.



Aansluitend op de bijkeuken treft u de garage. In de garage is de installatie van de waterontharder aanwezig. Een waterontharder haalt veel kalk uit het water waardoor uw kranen, sanitair en apparatuur een veel langere levensduur hebben.





1^e verdieping:

De overloop met toegang tot de 2 (voorheen 3) royale slaapkamers, de badkamer en de separate toiletruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde is vergroot. De kamer is heerlijk licht door de grote raampartijen. Een echte master bedroom! Fraaie wandspots en comfortabele airconditioning. De slaapkamer is voorzien van een Frans balkon welke u wederom een prachtig vrij uitzicht van de voorzijde van de woning biedt.





Slaapkamer 2



De badkamer en separaat toilet:

De badkamer is eenvoudig uitgevoerd, volledig betegeld en compleet uitgevoerd met:

- een wastafelmeubel
- een ligbad
- een douchecabine

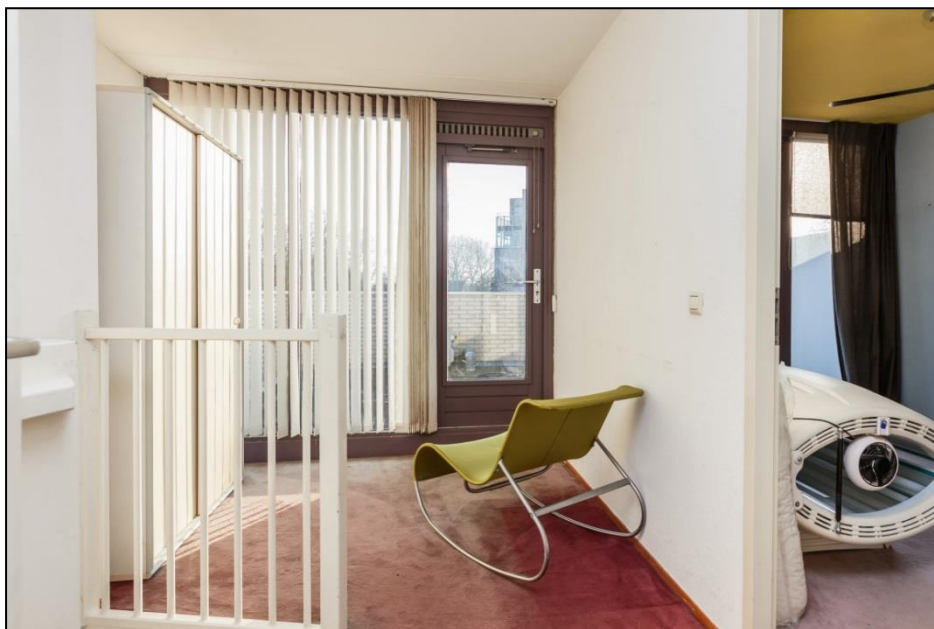
Tevens is er raam ten behoeve van ventilatie en daglicht.

Vanaf de overloop is de wit betegelde separate toiletruimte te bereiken.

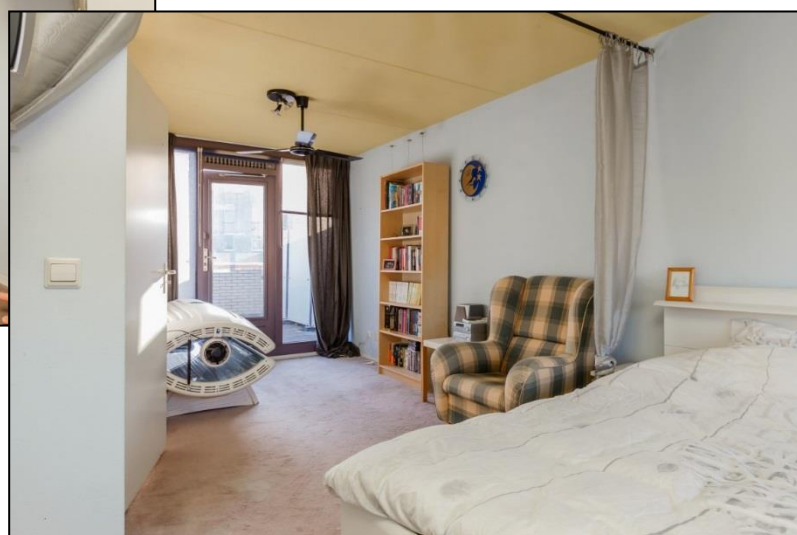


2^e verdieping:

Bij bovenkomst de ruim bemeten overloop. De overloop biedt u toegang tot het riante dakterras, de 3^e slaapkamer en de wasruimte c.q. opstelplaats voor de cv-ketel. Het is mogelijk hier 2 slaapkamers te realiseren.



De 3^e slaapkamer is zéér ruim van afmeting en is voorzien van een fonteintje. Tevens heeft u ook vanuit hier toegang tot het zonnige dakterras op het zuiden.







Tuin:

Een fantastische plek, een klein privé paradijs aan de rand van het centrum!! Rondom de woning een onder architectuur aangelegde tuin met diverse terrassen. Bovendien zorgt het watertje rondom de tuin voor veel privacy. Heerlijk genieten dus!

Uiteraard is deze tuin uitgevoerd met een sproei installatie, buitenstopcontacten, verlichting en buitenkranen.

Alle terrassen aan het water zijn voorzien van een hardhouten vlonder en biedt een leuk uitzicht over de vijverpartij en de karaktervolle Jonkindt Coninckstraat.





Aan de achterzijde een terras in de luwte met zicht op het watertje.



Bijzonderheden:

Bouwjaar : 1990
Woonoppervlakte : 177 m²
Inhoud : 584 m³
Gebouwgebonden buitenruimte : 24 m²

Kadastrale gegevens:

Gemeente : Aarlanderveen
Sectie : C
Nummer : 6091
Grootte : 6 are en 60 centiare

Technische gegevens:

Cv installatie / warmwater : HR combiketel merk: Vaillant, bouwjaar: 2008
Isolatie : volledig geïsoleerd
Elektrische installatie : groepen en een aardlekschakelaar
Energie label: :



Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Bijzonder bepaling:

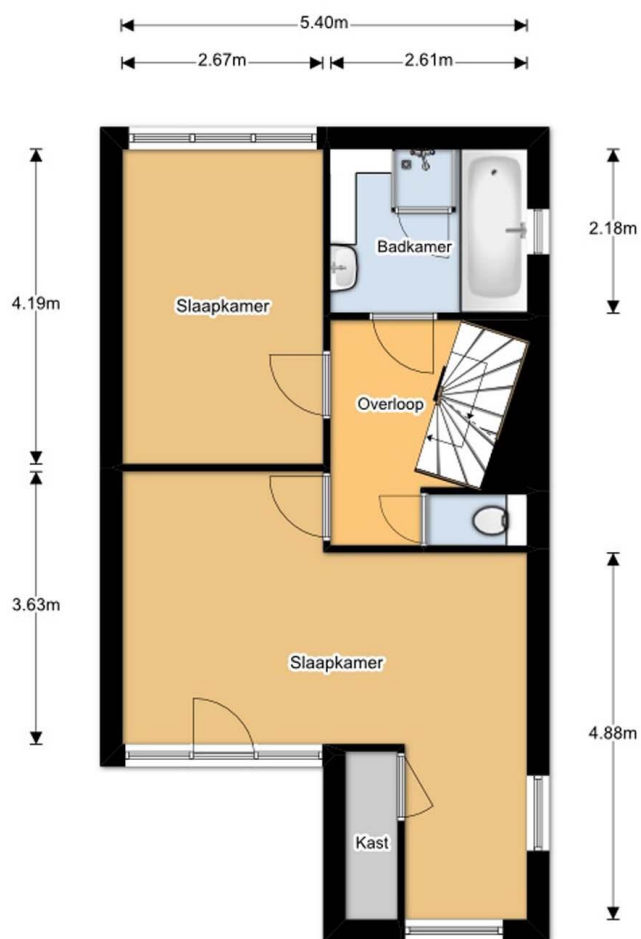
Deze aanbieding is geheel vrijblijvend en wordt gedaan onder voorbehoud (schriftelijke) goedkeuring en ondertekening door (directie)eigenaar/eigenaresse/opdrachtgever.



BEGANE GROND

W.M. OFFRINGALAAN 45, ALPHEN AAN DEN RIJN

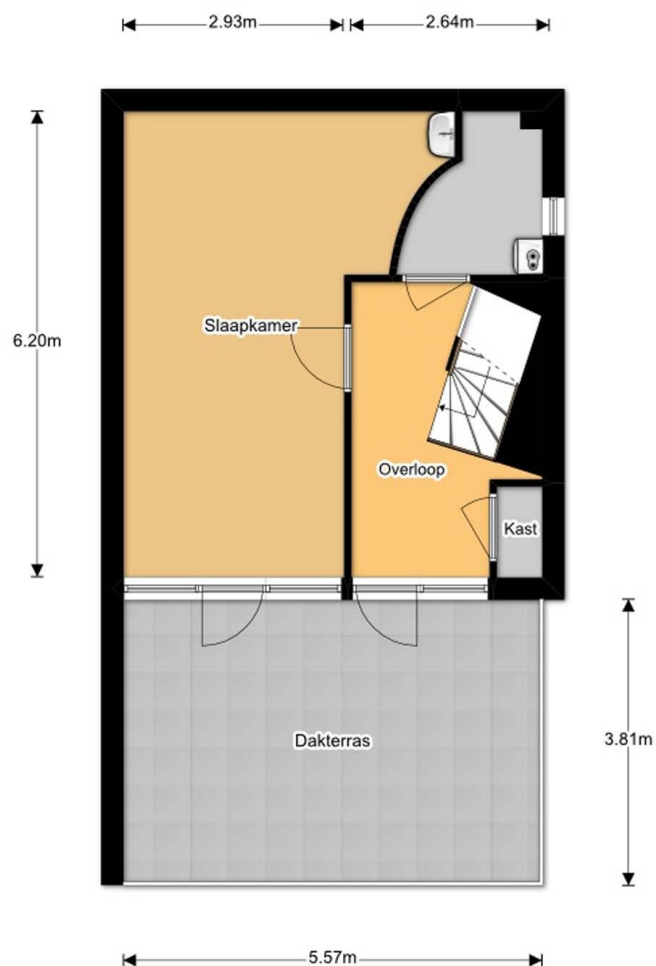
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Pand & Plattegrond



1^e VERDIEPING

W.M. OFFRINGALAAN 45, ALPHEN AAN DEN RIJN

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Pand & Plattegrond



2^e VERDIEPING

W.M. OFFRINGALAAN 45, ALPHEN AAN DEN RIJN

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Pand & Plattegrond



PERCEELOVERZICHT

W.M. OFFRINGALAAN 45, ALPHEN AAN DEN RIJN

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Pand & Plattegrond

WAT U VERDER NOG MOET WETEN...

- **Hypotheek:** Bent u geïnteresseerd in deze woning en wilt u meer weten over de maandlasten en de mogelijkheden van een hypotheek dan willen wij u graag vrijblijvend verder informeren. Na een persoonlijk gesprek met één van onze erkende hypotheekadviseurs weet u exact wat de netto maandlasten van deze woning zijn. Onze kracht daarbij is dat u bij ons een keuze kunt maken uit vrijwel alle hypotheekverstrekkers van Nederland. Indien u een vrijblijvend advies wilt over de hypotheek dan kunt u contact opnemen met ons kantoor.
- **Waarde van uw huidige woning:** Indien u de financiële kant van de aankoop van deze woning of een andere woning op een rij gaat zetten, dan hoort daar ook een inschatting van de waarde van uw eventuele huidige woning bij. U kunt een afspraak maken met één van onze makelaars voor een vrijblijvende prijsindicatie van uw huidige woning – dan weet u waar u aan toe bent.

In het geval u in onderhandeling gaat en het eens wordt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, maken wij als verkopend makelaar de koopovereenkomst op conform het NVM-model. Hierin zijn onder meer de volgende clausules opgenomen:

- Notaris: tenzij anders vermeld, kiest koper een notaris voor het passeren van de koopakte.
- Oplevering: de woning dient te worden opgeleverd in de staat waarin zij zich bevond ten tijde van de bezichtiging, leeg en ontruimd behoudens de meeverkochte roerende goederen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en bijbehorende rechten, heersende/leidende erf dienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Baten en lasten: op het moment van eigendomsoverdracht bij de notaris komen alle baten en lasten, verschuldigde canons voor rekening van koper. Alle lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van het deel feitelijk gebruik van de onroerende-zaakbelasting, worden door de notaris verrekend naar rato.
- Waarborgsom: tot zekerheid van verkoper voor nakoming van de verplichtingen door koper dient koper uiterlijk binnen 5 weken na tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten op de derdenrekening van de notaris, ter hoogte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom kan koper een onvoorwaardelijk afgegeven schriftelijke bankgarantie doen stellen van een in Nederland gevestigde bankinstelling.
- Bouwkundige keuring: indien de woning bouwkundig gekeurd is, verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van het bouwkundige rapport.
- Asbest: Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest verklaart koper ermee bekend te zijn, dat het ten tijde van de bouw en/of verbouwingen en renovaties van woningen vóór 1993 normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in of aan het verkochte en zal de verkopende partij in deze niet kunnen aanspreken.